

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zanusso Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2025 del R.G.E.

promossa da

*** *omissis* ***

contro

*** *omissis* ***

Giudice: **Dott. Augusto Salustri**

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
lotto unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	6
CRONISTORIA Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Patti	9
PARTI COMUNI.....	9
Servitu', Censo, Livello, Usi Civici.....	9
Caratteristiche COStruttive Prevalenti	10
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
normativa urbanistica	13
regolarità edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto UNICO	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2025 del R.G.E.	18
Lotto UNICO composto da:	18

All'udienza del 23.05.2025, il sottoscritto Geom. Zanusso Andrea, con studio in Via Circonvallazione, 36/A - 10090 - San Giorgio Canavese (TO), email segreteria@poolsa.eu, PEC poolsasrl@pec.it, Tel. 0124 450535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

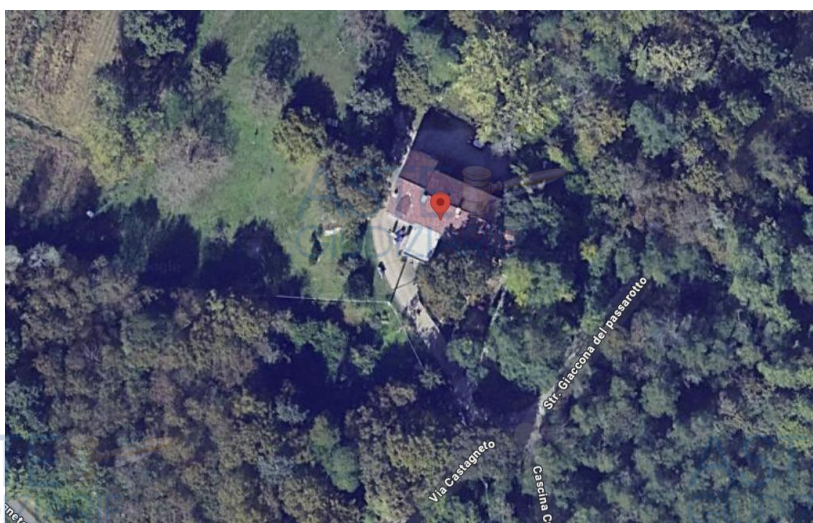
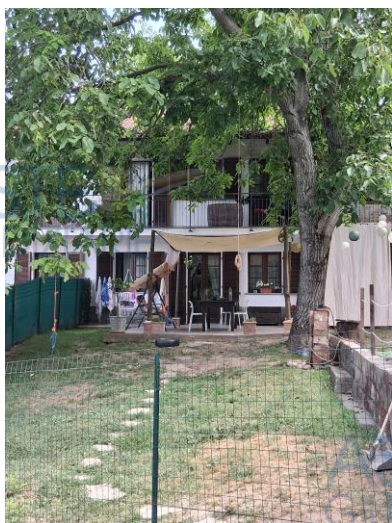
PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili (fabbricati e terreni):

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare ubicata a San Raffaele Cimena (TO) – Via Pertengo n°79 Piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente perizia è collocato a San Raffaele Cimena (TO) in Via Pertengo n°79. L'immobile si trova in zona collinare, a circa 8 km dal centro del paese, in un contesto isolato e caratterizzato da bassa densità abitativa.



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n° 1** – Unità immobiliare ubicato a San Raffaele Cimena (TO) – Via Pertengo n°79 Piano S1-T-1 – Censito al Foglio 15, part 179, sub 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- ***** omissis *****

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

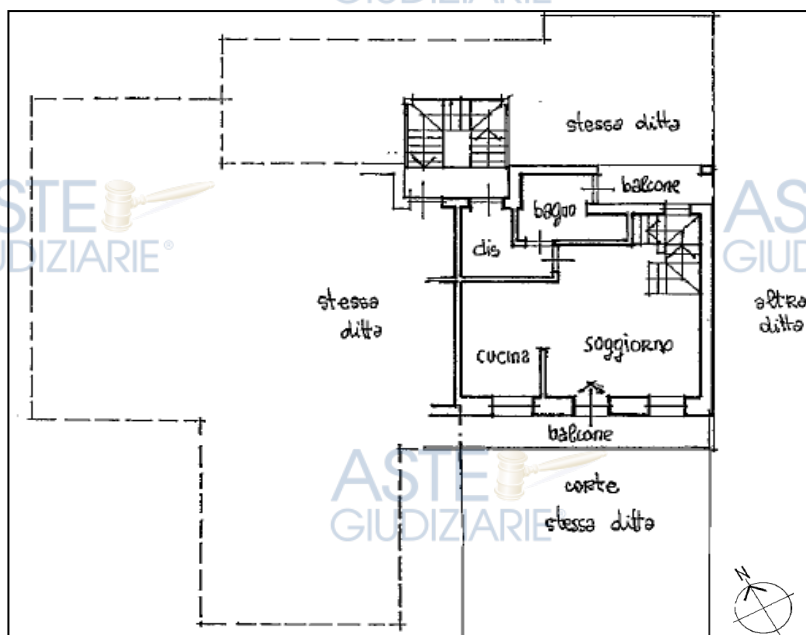
- ***** omissis *****



BENE N° 1 - UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA(TO) - VIA PERTENGO, N°79
PIANO S1-T-1

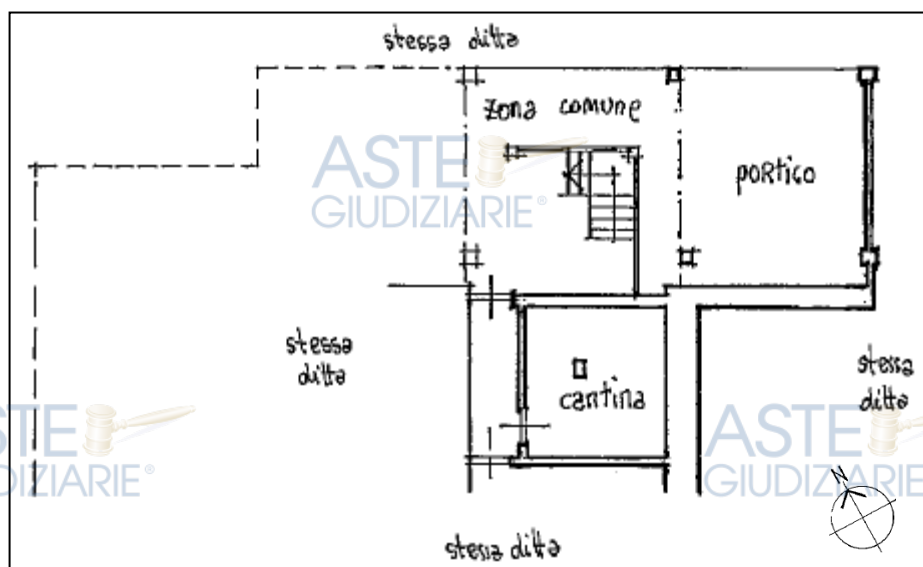
- Planimetria Piano Terreno

L'immobile oggetto di perizia confina a Nord, Est ed Ovest con altre proprietà mentre Sud-Ovest con porzione di cortile privato



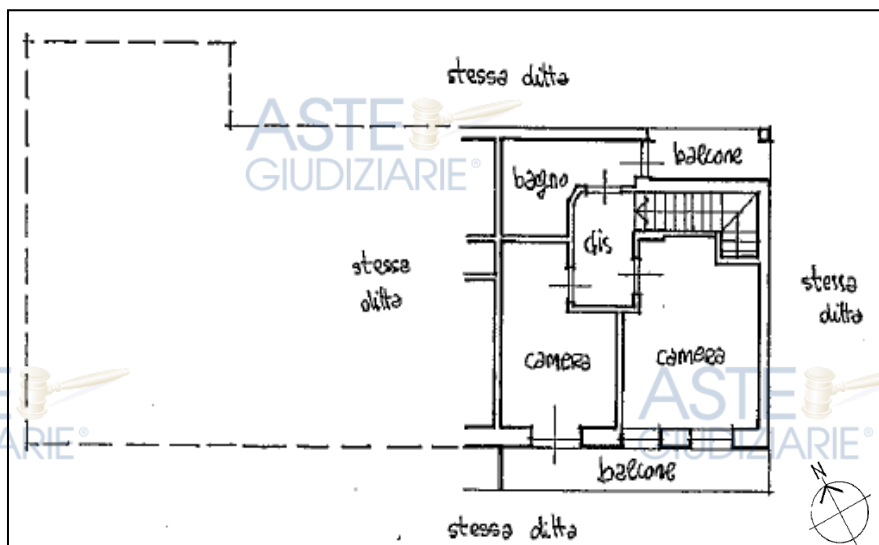
- Planimetria Seminterrato

L'immobile oggetto di perizia confina a Nord con zona comune mentre a Sud, Est ed Ovest con altre proprietà.



• Planimetria Piano Primo

L'immobile oggetto di perizia confina a Nord, Est ed Ovest con altre proprietà mentre Sud-Ovest con medesima proprietà.



CONSISTENZA

**BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA(TO) – VIA PERTENGO, N°79
PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Disimpegno	4,56 mq	5,00 mq	1	5,00 mq		PT
Zona giorno	33,30 mq	36,60 mq	1	36,60 mq		PT
Bagno	5,50 mq	6,00 mq	1	6 mq		PT
Balcone 1	4,27 mq	4,27 mq	0.25	1,07 mq		PT
Vano scala	4,07 mq	4,07 mq	1	4,07 mq		PT
Disimpegno	4,77 mq	5,25 mq	1	5,25 mq		P1
Bagno	6,56 mq	7,20 mq	1	7,20 mq		P1
Balcone 2	4,35 mq	4,35 mq	0.25	1,05 mq		P1
Camera 1	12,13 mq	13,30 mq	1	13,30 mq		P1
Camera 2	16,24 mq	17,86 mq	1	17,86 mq		P1
Balcone 3	8,40 mq	8,40 mq	0.25	2,10 mq		P1
Cantina	11,41 mq	12,55 mq	0.20	2,51 mq		PS1
Totale superficie convenzionale:				102,01 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				102,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA(TO) – VIA PERTENGO, N°79
PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico del 12/06/1993 al 23/02/2006	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 179, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98
Dal 23/02/2006 al 31/03/2006	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 179, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98
Dal 31/03/2006 al 31/03/2006	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 179, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98
Dal 23/02/2006 al 31/03/2006	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 179, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98
Dal 31/03/2006	*** omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 179, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA(TO) – VIA PERTENGO, N°79
PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	179	1		A3	2	6,5 vani		469,98 €	S1-T-1	

PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA(TO) - VIA PERTENGO, N°79
PIANO S1-T-1**

A seguito di comunicazione tramite email del 07/07/2025 prot. 5447 dell'Ufficio Tributi in riferimento alla regolarità tributaria del Sig. *** omissis *** proprietario dell'immobile sito nel Comune di San Raffaele Cimena (TO), si precisa che non risulta in regola con il pagamento dei seguenti tributi:

ACCERTAMENTI TARI ORDINARI DOPO SOLLECITO

Anno	Tipo	-	Numero	Totale	Spese	Imposta	SanzAmm	SanzForm	Interessi	Emissione	Notifica	Ruolo Coat	Scadenza
2018	Liquidazione	Int.	61	328,29€	17,88€	239,18€	70,20€	- €	1,03€	31/10/2023	27/11/2023	13/08/2024	26/01/2024
2017	Liquidazione	Int.	51	277,51€	17,88€	200,18€	58,50€	- €	0,95€	02/11/2022	19/12/2022	31/10/2023	17/02/2023
2016	Liquidazione	Int.	43	340,26€	17,88€	249,18€	73,20€	- €	- €	29/09/2021	19/10/2021	31/10/2023	18/12/2021
2014	Liquidazione	Int.	56	197,30€	17,88€	139,18€	40,20€	- €	0,04€	18/11/2020	22/01/2021	31/10/2023	23/03/2021

Totale a debito pari ad **€ 1.143,36** oltre alle sanzioni applicate dall'Agenzia delle Entrate per iscrizione a ruolo coattivo.

ACCERTAMENTI TARI PER INFEDELE DENUNCIA

Anno	Tipo	-	Numero	Totale	Spese	Imposta	SanzAmm	SanzForm	Interessi	Emissione	Notifica	Ruolo Coat
2020	Accertamento	Int.	42	84,19€	11,55€	21,15€	50,00€	- €	1,49€	29/04/2024	29/07/2024	13/08/2024
2020	Accertamento	Rd.	42	50,86€	11,55€	21,15€	16,67€	- €	1,49€	29/04/2024	29/07/2024	13/08/2024
2019	Accertamento	Int.	56	103,40€	11,55€	39,08€	50,00€	- €	2,77€	29/04/2024	29/07/2024	13/08/2024
2019	Accertamento	Rd.	56	70,07€	11,55€	39,08€	16,67€	- €	2,77€	29/04/2024	29/07/2024	13/08/2024
2017	Accertamento	Int.	110	106,81€	17,88€	37,01€	50,00€	- €	1,92€	23/08/2023	14/10/2023	non ancora iscritto
2017	Accertamento	Rd.	110	73,48€	17,88€	37,01€	16,67€	- €	1,92€	23/08/2023	14/10/2023	non ancora iscritto
2016	Accertamento	Int.	119	107,68€	17,88€	39,05€	50,00€	- €	0,75€	23/08/2022	04/10/2022	31/10/2023
2016	Accertamento	Rd.	119	74,35€	17,88€	39,05€	16,67€	- €	0,75€	23/08/2022	04/10/2022	31/10/2023
2015	Accertamento	Int.	163	106,53€	17,88€	38,15€	50,00€	- €	0,50€	29/12/2021	25/01/2022	31/10/2023
2015	Accertamento	Rd.	163	73,20€	17,88€	38,15€	16,67€	- €	0,50€	29/12/2021	25/01/2022	31/10/2023

Totale a debito pari ad **€ 508,61**. Sono stati sommati tutti gli importi per intero in quanto l'esecutato non ha provveduto a dichiarare i mq effettivi dell'immobile ai fini TARI. Pertanto, sono stati emessi accertamenti per sanare la differenza non denunciata, ma che non sono mai stati saldi.

RUOLI ORDINARI TARI

Anno	Tipo	Totale	Spese DI NOTIFICA	Imposta	Notifica
2020	avviso sollecitato	224,83€	7,83€	217,00€	19/11/2024
2021	avviso di pagamento	288,83€	7,83€	281,00€	in attesa di notifica
2022	avviso di pagamento	293,00€		293,00€	invio posta ordinaria
2023	avviso di pagamento	295,00€		295,00€	invio posta ordinaria
2024	avviso di pagamento	320,60€		320,60€	invio posta ordinaria
2025	avviso di pagamento acconto 2025	223,00€		223,00€	invio posta ordinaria

Il totale a debito ammonta a **€ 1.645,26**. Gli importi si riferiscono ad avvisi di pagamento ordinari, la cui notifica è risultata difficoltosa in quanto il contribuente avrebbe rimosso il proprio nominativo dalla cassetta postale e dal campanello.

ACCERTAMENTI TASI ORDINARI DOPO SOLLECITO												
Anno	Tipo	-	Numero	Totale	Spese	Imposta	SanzAmm	SanzForm	Interessi	Emissione	Notifica	Ruolo Coat
2015	Liquidazione	Int.	71	246,76 €	17,88 €	174,00 €	52,20 €	- €	2,68 €	14/01/2020	11/11/2020	18/07/2022
2014	Liquidazione	Int.	109	101,00 €	17,88 €	63,00 €	18,90 €	- €	1,22 €	19/12/2019	25/01/2020	18/12/2021

Il totale a debito relativamente agli accertamenti TASI ammonta ad € 347,76 oltre alle sanzioni applicate dall'Agenzia delle Entrate per iscrizione a ruolo coattivo.

PATTI

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA(TO) – VIA PERTENGO, N°79 PIANO S1-T-1

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate, Uff. Territoriale di Cuornè, in data 28/05/2025, i beni non risultano ceduti in locazione, sub/locazione, e/o comodato ad altre persone/società.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA(TO) – VIA PERTENGO, N°79 PIANO S1-T-1

La proprietà insiste su appezzamento di terreno di circa 759 mq, censita come Ente Urbano al NCT al foglio 15, part 214

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA(TO) – VIA PERTENGO, N°79 PIANO S1-T-1

I beni oggetto di stima non sono gravati da servitù di passaggio.

BENE N° 1 - UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO, N°79
PIANO S1-T-1

Il bene oggetto della presente perizia consiste in una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, ubicata nel Comune di San Raffaele Cimena (TO), in Via Pertengo n. 79. L'immobile è situato in posizione collinare, immerso nel verde, a circa 8 km dal centro cittadino.

La porzione abitativa è confinante a Est e a Ovest con altre proprietà ed è accessibile tramite cancello carrabile che immette in una corte comune. Attraverso quest'ultima si giunge al retro del fabbricato, dove si trova l'ingresso dell'unità oggetto della presente.

Tramite una scala esterna ma coperta, si accede al piano dove si trova il portoncino blindato d'ingresso. L'abitazione si apre su una zona giorno in ambiente unico (living), dalla quale si accede ad una porzione di cortile di proprietà esclusiva.

Sempre sullo stesso livello si trova un bagno di servizio in buone condizioni, dotato di accesso ad un balconcino.

Attraverso una scala interna si accede al piano superiore, composto da un disimpegno, due camere da letto entrambe con accesso ad un secondo balcone affacciato sull'area cortilizia sottostante, e da un secondo bagno completo, dotato di box doccia e accesso ad un terzo balconcino.

I serramenti esterni (compresi infissi e persiane) e le porte interne sono in legno, con vetrocamera doppia per garantire un buon isolamento termico.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento alimentato principalmente da una stufa idro a pellet, collegata ai radiatori presenti nei vari locali. È comunque presente e funzionante una caldaia tradizionale, attualmente non utilizzata.

La produzione di acqua calda sanitaria (ACS) avviene mediante scaldacqua dedicato.

Al piano seminterrato, si trova una cantina di discrete dimensioni.

Nel complesso, l'abitazione si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, risultando abitabile da subito e funzionalmente idonea all'uso residenziale.

Di seguito la documentazione fotografica dell'immobile:



FOTO 1 - INGRESSO



FOTO 2 - ZONA GIORNO AMBIENTE UNICO



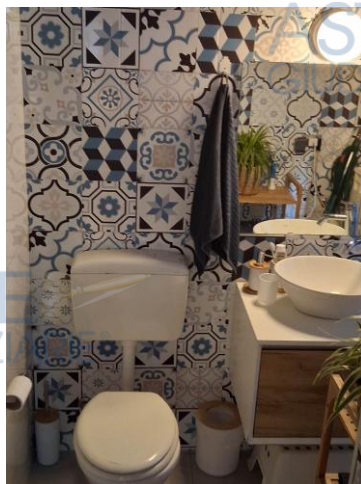


FOTO 3 - SERVIZIO IGIENICO PIANO TERRENO

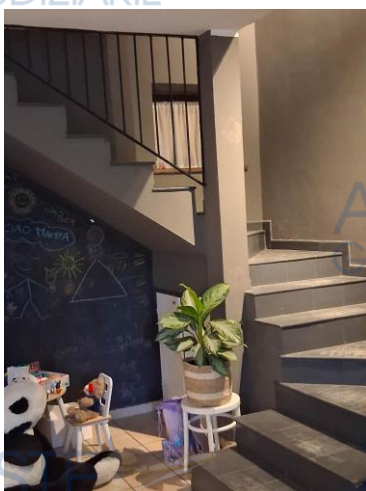


FOTO 4 - SCALA INTERNA



FOTO 5 - SERVIZIO IGIENICO PIANO PRIMO



FOTO 6 - CAMERE DA LETTO

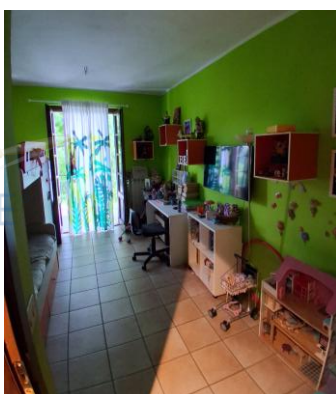


FOTO 7 - CANTINA

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA(TO) – VIA PERTENGO, N°79
PIANO S1-T-1

In seguito, a primo sopralluogo effettuato dal CTU e dal Custode Giudiziario in data 26/06/2025, il bene risulta essere arredato ed occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA(TO) – VIA PERTENGO, N°79
PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1993- 11/10/1994	*** omissis *** Nudo Proprietario *** omissis *** Usufrutto	Successione di Serra Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Volume
		Ufficio del registro di Chivasso	10/03/1993	238	S1
Dal 11/10/1994 al 31/03/2006	*** omissis *** Proprietario per 60% dell'intero *** omissis *** Proprietario per il 40% dell'intero	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Carlo Alberto Ferreri	11/10/1994	83367	6235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 31/03/2006 ad oggi	*** omissis *** Proprietario: 1/1	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Roberto De Leo	31/03/2006	150195	25148
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA(TO) - VIA PERTENGO, N°79
PIANO S1-T-1

Esaminati i titoli di provenienza ed i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino/2 risulta che gli immobili in oggetto non sono gravati da alcun vincolo o formalità precedenti di natura pregiudizievole, ad eccezione del pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino/2 in data 17/04/2025

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritta il 21/06/2006

Reg. gen.31926 - Reg. part.7503

A favore di *** omissis***

Contro ***omissis***

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto il 17/04/2025

Reg. gen. 16376 - Reg. part. 12191

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, ai sensi del PRGC del comune di San Raffaele Cimena (TO) è in individuato all'interno della zona EC-aree normative agricole di collina. Come indicato nelle NTA, le aree normative agricole E sono aree destinate ad attività di produzione agricola, alla selvicoltura ed alla tutela dell'ambiente. Sono suddivise in 6 ulteriori aree normative denominate: Ep1, Ep2, Et1, Et1, Ec, Eb. L'immobile di nostro interesse è collocato all'interno dell'area denominata EC.

1.3.5 Aree agricole E

- 1 Sono aree destinate alla produzione agricola e zootecnica ed alla protezione e tutela dell'ambiente rurale e del paesaggio agrario e fluviale.

Area urbanistica E - Aree agricole		
ZTO	Area Normativa	
E	Ep1	Aree agricole di produzione inedificate
E	Ep2	Aree agricole di produzione edificate
E	Et1	Aree agricole periurbane a tutela del paesaggio fluviale
E	Et2	Aree agricole periurbane intercluse inedificabili
E	Ec	Aree agricole di collina
E	Eb	Aree agricole boscate

6.1.5 Aree normative agricole di collina Ec

- 1 Si tratta di aree agricole collinari parzialmente edificate. Sono ammesse le attività di cui ai punti b), d), g) e i) del punto 2 dell'art. 6.1.
- 2 Non è ammessa la nuova edificazione ai fini della residenza agricola (art. 3.1.2) e delle attività connesse con la conduzione agricola (art. 3.1.4).
- 3 Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione sono assoggettati a titolo edilizio semplice o convenzionato (nel caso di cessioni o asservimenti ad uso pubblico di aree). Il progetto deve affrontare, con idonei elaborati grafici, i seguenti temi:
 - il corretto inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi;
 - gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione e/o tipologie e dimensionamento degli impianti di depurazione;
 - l'eventuale cessione di aree al Comune e/o l'asservimento ad uso pubblico per la realizzazione di interventi di viabilità o servizi.
- 4 È comunque sempre possibile il trasferimento di capacità edificatoria per la residenza rurale in altre aree agricole edificabili, al netto dei volumi preesistenti, nella misura e con le modalità definite al precedente art. 6.1
- 5 Ai fini del calcolo della capacità edificatoria per residenza rurale, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. L'eventuale trasferimento da altri Comuni della capacità edificatoria, deve risultare da un atto di vincolo, trascritto nei registri immobiliari, a favore dei Comuni su cui insistono le aree da cui è trasferita la capacità edificatoria e riportato in apposito registro presso il Comune.
- 6 Non sono ammessi gli impianti a terra per la produzione di energia da fonti rinnovabili nelle aree comprese in aree in dissesto idraulico e idrogeologico (classe III e in ambito Ea e Eb)

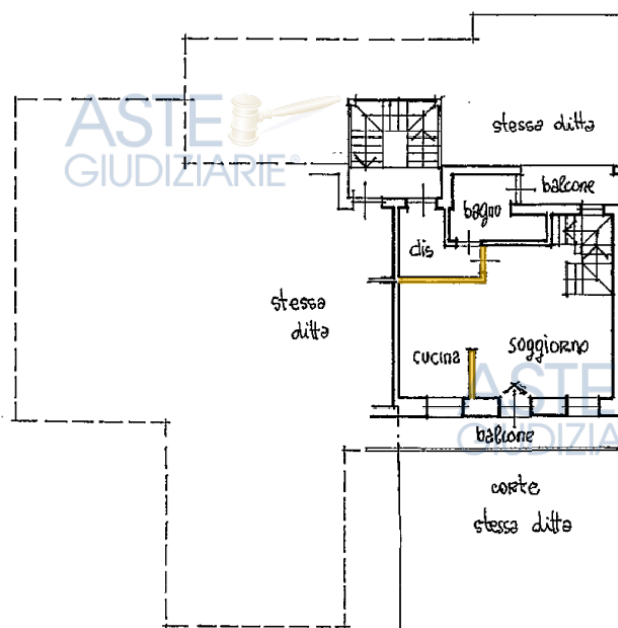
REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito alla domanda di accesso agli atti edilizi inoltrata all'ufficio edilizia privata il 27/06/2025, il giorno 28/08/2025 sono state trasmesse dall'ufficio stesso le pratiche edilizie riscontrate nell'archivio edilizio comunale.

Di seguito le pratiche edilizie analizzate:

- N.314/68 del 09/04/1968 – Pratica per ampliamento fabbricato rurale (richiesta da Serra Giovanni);
- N. 3931/94 del 19/09/1994 – Pratica per ristrutturazione fabbricato rurale (richiesta da Viano Pio);
- N.4102/96 – Variante della C.E. n.3931/94;
- N.4213/97 – Variante della C.E. n.4102/96;
- N.4238/98 – Pratica per realizzazione tronco rete idrica;
- N.4482/00 – Pratica per modifica del fabbricato.

In seguito a sopralluogo tecnico avvenuto in data 26/06/2025 e alla verifica delle pratiche sopra indicate, sono emerse lievi difformità tra le planimetrie catastali depositate e lo stato di fatto dell'immobile, come dettagliato di seguito:



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di pignoramento si è proceduto secondo il metodo della stima sintetica, valorizzando i valori a quelli del mercato immobiliare della zona. Il valore riportato tiene conto della riduzione del 10% per vendita coatta e dello stato di occupazione dell'immobile

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Beni 1** - Unità immobiliare ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - Via Pertengo n°79, identificata al Catasto Fabbricati nel modo seguente:
 - BENE n°1: foglio 15, part 179, sub 1

L'immobile ed i terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie netta	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Unità immobiliare ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - Via Pertengo n°79	102,00 mq	730,00 €/mq	€ 74.460,00	1/1	€ 74.460,00
Valore di stima:					€ 74.460,00

Valore di stima totale **€ 74.460,00**

(Euro settantaquanttromilaquattrocentosessanta/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Giorgio Canavese, li 23/09/2025

L'esperto ex art.568 c.p.c.
Geom Andrea Zanusso



LOTTO UNICO

- **Bene n°1** – Unità immobiliare ubicata a San Raffaele Cimena (TO) – Via Pertengo n°79, composto da:
 - piano terreno: zona giorno living, servizio igienico;
 - piano primo: disimpegno, due camere da letto con affaccio su balcone e secondo servizio igienico con affaccio su balconcino;
 - piano seminterrato: cantina.

Identificato al catasto Fabbricati:

- BENE n°1: foglio 15, part 179, sub 1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO COMPOSTO DA:

Beni n° 1 – Porzione di fabbricato di civile abitazione			
Ubicazione:	Unità immobiliare ubicata a San Raffaele Cimena (TO) – Via Pertengo n°79		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato di civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - BENE n°1: foglio 15, part 179 sub 1		
Descrizione:	Porzione di fabbricato ubicato a San Raffaele Cimena (TO) – Via Pertengo n°79 L'immobile è così composto: piano terreno: zona giorno living, servizio igienico; piano primo: disimpegno, due camere da letto con affaccio su balcone e secondo servizio igienico con affaccio su balconcino. piano seminterrato: cantina		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

